



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.05.2022
Arkiv: : PL-19820005, FA-L12,
GBR-8/313
Arkivsaksnr.: 19/1872
Journalpostløpenr.: 22/19289

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
058/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022
060/22	Kommunestyret	20.06.2022

Detaljregulering for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, Eigerøy - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsplan for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen samt omkringliggende område har vært til offentlig ettersyn og høring. Det legges opp til å etablere 15 nye boliger i planområdet vestlige del, mens det resterende området reguleres i tråd med dagens bruk.

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer i bydelsentraene avklares i reguleringsplan. Planen følger derfor opp at det i bydelsentrene skal etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. Slik planen er utformet samt det resterende arealet som er avsatt til bydelscenter vurderes å være dimensjonert for senterets funksjon.

I forbindelse med høringen fremmet Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune innsigelse til planen pga. krav om områdelekeplass, grunnforhold m.m. Etter flere runder og befarng har en funnet en omforent løsning som gjør at innsigelsene trekkes. Dette er innarbeidet i planforslaget bl.a. justering av areal til lek med tilhørende bestemmelser i form av krav til innhold og rekkefølgekrav. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en akseptabel måte. Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser revider 16.05.2022, plankart datert den 18.05.2022 og planbeskrivelse datert den 20.05.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.06.2022

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-058/22 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser revider 16.05.2022, plankart datert den 18.05.2022 og planbeskrivelse datert den 20.05.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 20.06.2022

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-060/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser revider 16.05.2022, plankart datert den 18.05.2022 og planbeskrivelse datert den 20.05.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1IywnuF>
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser revider 16.05.2022, plankart datert den 18.05.2022 og planbeskrivelse datert den 20.05.2022 vedtas med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, Eigerøy 2. gangsbehandling

Forslaget til detaljregulering for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen samt omkringliggende område hvor en ønsker å etablere boliger med tilhørende funksjoner har vært til offentlig ettersyn. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet er vist som eksisterende sentrumsområde S4 i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2019.

2.2 Reguleringsplan

Det er en eldre reguleringsplan for området fra tidligere som blir erstattet 19820005 - Vadlåsen(16-5).

3. Høring og offentlig ettersyn

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Statens vegvesen	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad/innsigelse	D
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad/innsigelse	O

Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
---------------------	---------------	---

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler Statens Vegvesen	Når det gjelder trafiksikkerhet, så er vi særlig bekymret for kryssing av riksvegen til og fra busstopp uten at det er etablert busslommer. Regulert undergang under rv. 426 samt kanalisert kryss er heller ikke etablert ihht vedtatt plan (jamfør plan for Kaupanes). Eigersund kommune som regulerings-myndighet og eier av eventuelle rekkefølgekrav må ta stilling til om det er forsvarlig å bygge ut dette området før det er etablert undergang og busslommer/leskur langs rv. 426 i samsvar med tidligere vedtatt plan for Kaupanes.	O	En vurderer antallet nye boliger ikke er av et slikt omfang at rekkefølgekrav som omtalt er forholdsmessig. En viser til at den omtale løsningen er regulert vekk i den nye reguleringsplanen for deler av Kaupanes.
Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til utilstrekkelige leke-/uteoppholdsareal med bakgrunn i retningslinjer i regionalplan for Dalane og rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Innsigelsen kan frafalles dersom det tas inn rekkefølgekrav i bestemmelsene at lekeplassen i nordenden (f_BLK) av planområdet oppgraderes og utvides til områdelekeplass.	D	Innenfor planområdet er det avsatt lekeplass i nord. Denne er nylig etablert, og av god størrelse og kvalitet. I tillegg er det også et lekeareal i forbindelse med barnehage. Planen legger opp til romslige private uteoppholdsareal pr. bolig, med 8 meters hagedybde for de fleste. Den eksisterende og nylig opparbeidede lekeplassen vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet for eksisterende og nye boliger i området. Det er utelukkende positivt med en slik samlingsplass for nabolaget. Kommunen har vært i dialog med fylkeskommunen i forbindelse med den pågående innsigelsen. Det er blitt besluttet å tilstrebe en økning av lekeplassen på nær 1200 m ² . Lekeplassen kan defineres som en områdelekeplass, selv om den ikke når de 1500 m ² som det er krav til. Lekeplassen oppdateres med ekstra lekeutstyr tilpasset eldre barn og dette innarbeides som rekkefølgekrav. RFK har skriftlig akseptert dette og trekker innsigelsen.

Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse til arealformålet i planen med bakgrunn i statlig planretnings-linje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og fordi planforslaget er i strid med intensjonene i kommuneplanen. Det er fremmet innsigelse på grunnlag av at risikoanalysen er mangelfull. Innsigelsen kan frafalles dersom kommunen kan dokumentere at området trygt kan bygges ut jamfør TEK 17 kapittel 7-3, og et eventuelt fareområde er avmerket som hensynssone med tilhørende bestemmelser.	O	Etter drøfting og befaring har Statsforvalteren trukket innsigelsen basert på det som ble lagt frem fra kommunen.
Felles brukerutvalg	Faglige råd knyttet til leke- og uteoppholdsareal og bokvalitet.	O	Området består av fjell. Størsteparten er sprengt ut. I henhold til Temakart-Rogaland, består området av bart fjell. Definisjonen av bart fjell brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen. ROS-analysen oppdateres med sikkerhetsklasse for skred og tilstrekkelig begrunnelse for hvorfor det anses at det ikke er behov for utføring av grunnundersøkelse før byggesak, med grunnlag i NVEs veileder 1/2019. Statsforvalteren har skriftlig akseptert dette og trekker innsigelsen. En viser til det som står om lekeareal under RFK.
	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	Tas til orientering.

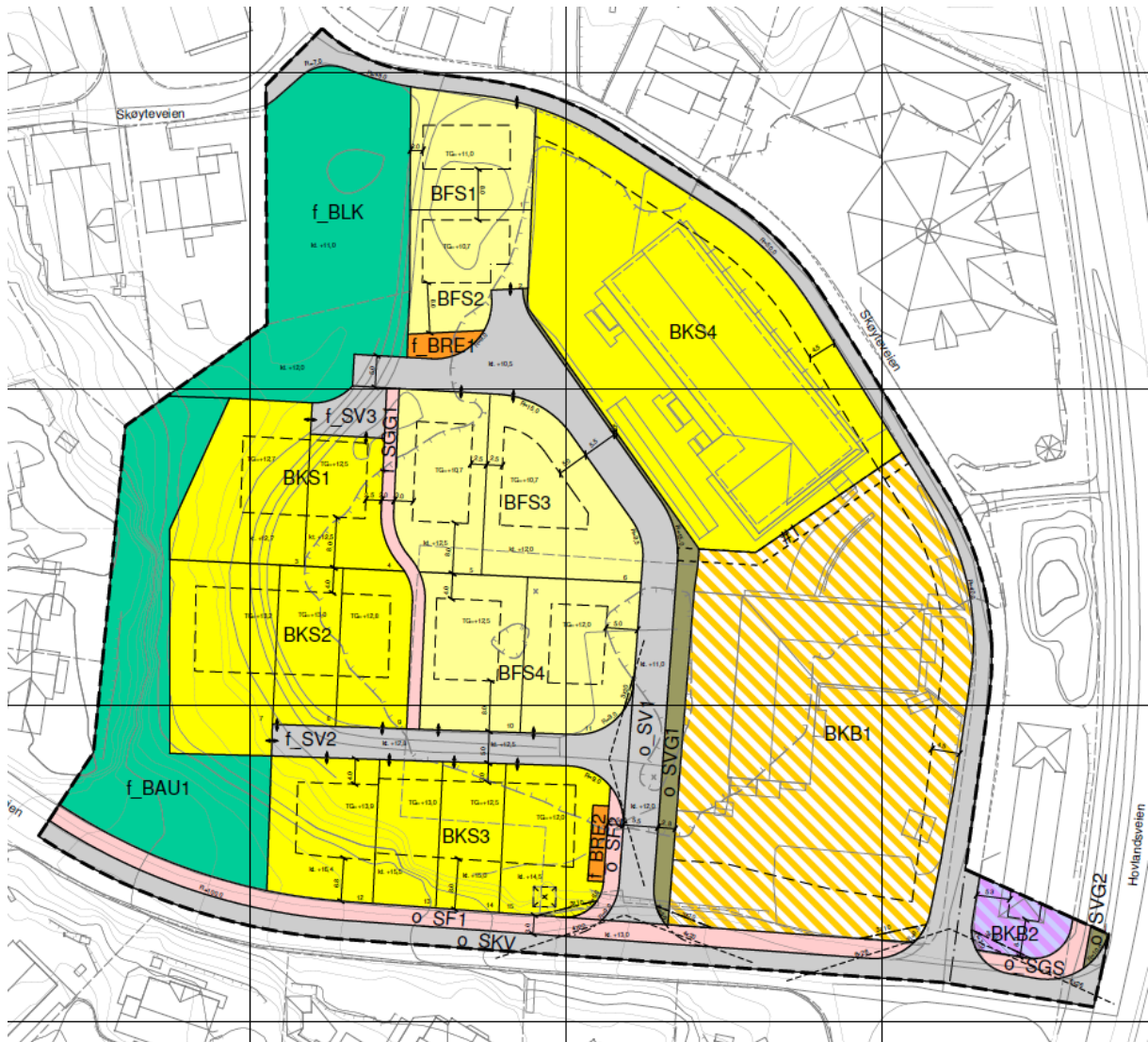
Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas med endringene i kart og bestemmelser som fremkommer i gjennomgangen ovenfor for at innsigelsen trekkes.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på Eigerøy og består i hovedsak av fremtidig sentrumsformål og boligformål i kommuneplanen. Området rundt består av en nokså homogen bygningsmasse hovedsakelig bestående av frittliggende eneboliger i tradisjonell stil. Det er etablert barnehage, leilighetsbygg m.m. innforbi planområdet.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet befinner seg på Eigerøya i Eigersund kommune, i et område preget av boligbebyggelse. Innenfor planområdet finnes en barnehage og leiligheter. Planområdet grenser til Torvhusveien i sør, Skøyteveien i nord og øst, og boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse i øst. Planområdet er samlet på ca. 4 daa og omfatter hele eller deler av eiendommene gnr. 8 bnr. 313, 371, 22, 358 og 373.



Prosjektet legger opp til en kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger, samt rekkehus. Eksisterende bebyggelse i øst innehar leiligheter. Planforslaget vil med det få en varierende boligsammensetning som passer til mennesker i alle aldre.

Det er lagt vekt på å få til gode private ute og oppholdsareal og hver enhet vil ha privat uteoppholdsareal sør. Størrelsen varierer mellom ca. 70 m² og 210 m². Funksjoner som felles lekeplass er etablert nord i området, og boligområdet tilknyttes denne via en gangveg internt i området. Det er meget god tilgang til nærliggende naturområdet og en vurderer at privat ute og oppholdsareal er viktigst i dette området jfr. at en har tilgang til store turområder i utkanten av boligområdet.

5.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse videreføres og reguleres i hovedsak i tråd med eksisterende bruk og inngår i planen.

5.2 Ny boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Formålet med planen er å legge til rette for inntil 15 nye boenheter med tilhørende funksjoner. Bebyggelsen er valgt hovedsakelig på bakgrunn av boligstrukturen i området. Området er i stor grad preget av eneboliger med innslag av leiligheter. Den planlagte bebyggelsen tilpasses på best mulig måte småhusbebyggelsen den blir en del av.

Samlet utgjør boligene i planen en utnyttelse på 3,1 boliger pr. daa.

5.3 Lekeplass

Det er etter høringen gjort justeringer i lekeplass og denne er økt til om lag 1200 m² med tilhørende bestemmelser:

Illustrasjonen viser prinsippene for hvordan denne vil se ut:



6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølge-krav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte,

eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.

- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Parkering og sykkelparkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område.

- Parkeringsløsningen i området blir hovedsakelig parkering på egen tomt, med krav om minimum 2 parkeringsplasser per bolig. Disse kan plasseres i garasje eller carport, eventuelt bygges inn i boligen.
- Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det har i forbindelse med varsel om oppstart ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten.

Det er ikke mulighet for gjennomkjøring i området, kun kjøring til eiendommene.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	

Brannvann	X				
-----------	---	--	--	--	--

Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg. Planbestemmelse som sikrer løsninger for overvann iht. VA-rammeplan. Planbestemmelse som sikrer tilstrekkelig brannvannforsyning iht. VA-rammeplan.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ikke fremkommet spesielle utfordringer – det er laget egen plan for avfallshenting.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Det er ifølge tiltakshaver ikke avdekket forhold i planforslaget som tilsier at utforming av planområdet ikke skal imøtekomme prinsippene for universell utforming.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Nord i planområdet reguleres det inn en lekeplass. Lekeplassen er i dag etablert, og fremstår som ny. Fra lekeplassen og sørover går det en gangveg som knytter lek med resten av området.

Det ble fremmet innsigelse til størrelsen på lekearealet fra Rogaland fylkeskommune og en har hatt en god dialog sammen med tiltakshaver for å finne en løsning som gjør at Rogaland fylkeskommune kunne trekke innsigelsen.

En har lagt inn bestemmelser som sikrer opparbeidelse og innhold i lekeplassen samt at lekeplassen er økt i størrelse:

«4.3 Før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

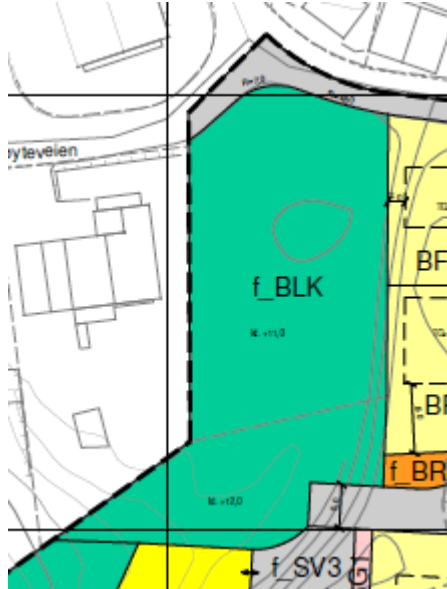
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal eksisterende lekeplass f_BLK

innenfor eiendom 8/22, opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer, og krav angitt i bestemmelse 6.6..

6.6 f_BLK, Lekeplass

Innenfor området kan det oppføres anlegg for lek og rekreasjon. Områdene er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet. Lekeplassen skal bestå av følgende: ballbinge, huskestativ, sandkasse, sykkelbane og lekeapparat for eldre barn. Større trær skal bevares for å gi parkpreg.»

Kartet viser at lekeplassen nå er økt til 1180 m²:



Planen legger videre opp til gode private uteoppholdsareal. I kommuneplanens bestemmelser vises det til at minstekrav til uteoppholdsareal pr. boenhet i områder merket med S, er 25 m². Min. 9 m² skal være privat, resten fellesarealer. Planforslaget legger opp til en boligstruktur på dette delområdet som omfatter eneboliger og rekkehus, og vil dermed naturlig nok ha noe større private uteoppholdsarealer en området der det er etablert lavblokk. Det legges ikke opp til felles uteoppholdsareal, med unntak av lekeplassen. De private uteoppholdsarealene er om lag ca. 80-100 m², og tilfredsstiller minimumskravet satt for aktuelt område.

En viser her til at det kun er 100 m fra boligene til store naturområder som benyttes som turområde. Behovet for felles areal vurderes derfor å være mindre i dette området. Dette er også en funksjon av at en har valgt en boligsammensetting som harmonerer med eksisterende bebyggelse og det som en vurderer det er etterspørsel etter og dermed vil kunne bli bygd.

En vurderer det som fornuftig at en legger opp til gode private oppholdsareal til den enkelte bolig, kombinert med felles lekeplass og der nærhet til store naturområder som ligger kun 100 m unna kompensere for behovet for felles uteareal.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	.

Ikke kjent med noe av betydning.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Det er av tiltakshaver vurdert at det ikke er støykilder som vil generere støy over grensene i gjeldende retningslinjer. Støyhensyn i planlegging er gjort juridisk bindende i planbestemmelser.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er ikke vist i skrednett.no, og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området. Det er innarbeidet eget rekkefølgekrav i bestemmelsene.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Risiko og sårbarhetsvurderingen; «Planområdet ligger under marin grense og det kan forekomme marine avsetninger. Ved mulighet for marin leire må skredfare vurderes iht. NVEs veileder 1/2019. Innenfor planområdet er det blitt tatt ut masser og det er tydelig berg. Når det er påvist berg er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred. I tillegg er det ikke mulighet for marin leire lenger oppe og det er dermed ikke fare for at planområdet blir truffet av områdeskred. Det er iht. NVEs veileder 1/2019 liten fare for skred eller områdeskred ved gjennomføring av tiltaket, men det er allikevel nødvendig å foreta en geoteknisk grunnundersøkelse før utbygging. Dette bør sikres i planens bestemmelser.»

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsliv-områder, LNF-F/N, friorråder mv.)		X			Grønn	

Området ligger om lag 100 m fra større delvis kommunalt naturområde som benyttes som turområde i dag. Det er nærhet til lekeplass og det er også innarbeidet som rekkefølgekrav i bestemmelsene. Det er lagt stor vekt på å få så gode private oppholdsareal som mulig og en vurderer at dette ivaretar hensynet til tilstrekkelig areal med kvalitet, ivaretar strøkets karakter og dette kombinert med umiddelbar nærhet til store naturområdet vurderes å ivareta kravene til ute og oppholdsareal på en veldig god måte.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn
Vakre landskap		X			Grønn

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X					

Planområdet står i dag for det meste ubenyttet, og preges av et krater som ved utbygging skal fylles opp. Gjennomføring av planen vil nødvendiggjøre en betydelig terrengbearbeiding. Terrengen skal fylles opp fra ca. kote +9 til ca. kote +10,5 noen steder og opp til ca. kote +13 andre steder, noe som betyr større mengder med fyllmasse. Nytt terreng vil tilpasses tilliggende områder og det sikres naturlige overganger og gode adkomstforhold til planområdet. Den bratte stigningen mot vest blir mindre dominerende, og solforhold i planområdet blir gunstigere. Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres før terrengbearbeiding kan igangsettes. Dette er sikret i bestemmelsene.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende. Planforslaget vurderes å være godt tilpasset de stedlige omgivelsene og vil bidra til et variert tilbud av boliger for alle type innbyggere.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Solanalyse viser at alle enhetene har tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn kl. 15. Det er allikevel spesielt én bolig i BKS2 som får dårlige solforhold ved sommersolverv kl. 18. For noen av feltene tillates det derfor etablert takterrasse slik at boligen er sikret gode solforhold.

I bestemmelsene sikres det at min. 50% av uteoppholdsareal skal være solrikt på gitte tidspunkt. Øst i planen finner man eksisterende bygg som inneholder både leiligheter og barnehage. Det skal dokumenteres at eksisterende boliger og barnehagens uteareal ikke skal forringes i vesentlig grad når nye boliger oppføres.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Nærhet til skole og barnehager.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen jfr. kommuneplanens krav om at det i bydelsentrene skal det etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. Slik planen fremstår er den dimensjonert for de behovene en har for funksjoner i tilknytning til bydelscenter.

Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Planen følger derfor opp at det i bydelsentrene skal etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette.

Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):

Planen legger opp til å etablere flere boliger i området og vil dermed gi grunnlag for økt byggeaktivitet og etterspørsel etter denne type tjenester.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En viser til at det innforbi området som er vist som bydelscenter S4 er etablert en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og en vurderer at dette er tilpasset og dimensjonert til senterets funksjon.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
977898	02 Bestemmelser_Jernhagen, Eigerøy_210521_med viste endringer_16.05.22
977900	Planforslag Jernhagen_18.05.2022
979258	Justert planbeskrivelse - Jernhagen
975468	ROS Jernhagen_02.09.2021
868430	07 Solillustrasjoner
868431	08 Renovasjonsteknisk plan Jernhagen_16.04.2021
868432	09 VA-rammeplan
906326	Høring - detaljregulering for Jernhagen, Eigerøy - gnr. 8 bnr. 313 m.fl.
906327	Sakspapirer med vedtak
977667	Svar på anmodning om trekking av innsigelse til detaljregulering for boliger m.m Jernhagen, Eigerøy - gnr. 8 bnr. 313 m.fl.
896093	Uttale til høring - detaljregulering for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, Eigerøy
892222	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - høring og offentlig ettersyn - detaljreg. for boliger m.m. gnr.8 bnr. 313 m.fl.- Jernhagen, Eigerøy
891563	Merknader - detaljregulering for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, Eigerøy 1.gangsbehandling
978050	Trekking av innsigelse - boliger Jernhagen